

Rapport från arbetsgrupp Fastigheter - om våra fastigheter

Inledning	1
Bakgrund	1
Fastighetsinnehav som berörs	2
Förbundsägda fastigheter.....	2
Kort om övriga fastigheter.....	3
Rekommendation från arbetsgruppen.....	3
Framtida förvaltning.....	4
Förbundens roll i övriga fastighetsfrågor	4
Bakgrund.....	4
Förbundskontrollerade fastigheter.....	5
Samlingslokaler och andra fastigheter ute i landet.....	5
Utmaningar och risker.....	6
Att tänka på framöver kopplat till fastighetsäggande.....	7
Finansieringsprinciper.....	7
Dolda subventioner.....	7
Deponerade medel.....	8
Kunskapslyft.....	8
Externa bidrag.....	8
Anläggningscheckar.....	9
Rekommendationer för framtiden.....	9
Ordlista	9
Referenser / vidare läsning	9

Inledning

De fyra förbunden Junis, NSF, UNF och IOGT-NTO har tillsammans fattat beslut om ett projekt som ska utreda förutsättningar, möjligheter och risker med att skapa en ny, gemensam nykterhetsorganisation som är väl rustad att hantera de möjligheter och utmaningar som förbunden står inför idag och i framtiden.

Bakgrund

I arbetet med Fas 2 Utredningsfasen av projektet är ett av målen "att förtroendevalda och personal i berörda organisationer ska få de underlag och det stöd de behöver för att bidra i arbetet med att uppnå

projektets syfte, uppfylla de beslut som fattas på förbundsmöte/kongress under 2023 och förbereda förbundsmöte/kongress i november 2024”.

Detta PM är ett av dessa underlag. PM:et är en leverans från Arbetsgrupp Fastigheter. Arbetsgruppens uppdrag har varit att “genomföra en kartläggning av organisationernas fastighetsinnehav och ta fram ett PM kring hur dessa påverkar en stabil finansiering inklusive eventuellt behov av åtgärder under 2024. Arbetet ska beakta vägvalet ‘Det är prioriterat att långsiktigt utveckla och förvalta de fastigheter och tillgångar som ryms inom nuvarande förbund med ett fokus på både verksamhetsnytta och ekonomisk hållbarhet”.

Arbetsgruppens arbete omfattar inte fastigheter som ägs av distrikt eller lokala föreningar. Dock kan mer övergripande reflektioner eller synpunkter kring sådana fastigheter ingå i rapporten.

Arbetsgruppen har bestått av Jobjörn Folkesson (ekonomichef, IOGT-NTO), Elisabeth Ferner (Junis), Simon Svensson (NSF, VD för Våra Gårdar), samt Erika Darljang och Johan Groth (bägge från Styrelsepost). Arbetsgruppen har under våren 2024 genomfört ett antal digitala möten och har haft löpande kontakt via digitala kanaler.

Fastighetsinnehav som berörs

Förbundsägda fastigheter

IOGT-NTO äger fem (tekniskt sett sex) fastigheter till 100 %. Dessa är:

- Stockholm Essingevarvet 31. Här finns kontor med mera för alla IOGT-NTO-rörelsens förbund samt även Våra Gårdar, NBV och ytterligare ett par organisationer.
- Härryda Råda 1:158. Här fanns tidigare Miljonlotteriets kontor men sedan början av 2024 har Miljonlotteriet flyttat allt utom lagret till modernare (och mindre) kontorslokaler. Fastigheten är nu uthyrd till huvudsakligen externa hyresgäster.
- Västerås Lovisa 2 (Lovisagården). Fastigheten ägs som en konsekvens av en tidigare fastighetsstrategi, men är inte lönsam. Förbundsstyrelsen har beslutat att den ska säljas.
- Västerås Västerås 4:37 (Ekliden). Fastigheten kom tillsammans med Lovisagården och är ett gammalt sommarhem som sköts av den lokala föreningen. Bokfört värde är 0 kr.
- Nyköping Strömkarlen 9 & 10. Fastigheterna ägs genom IOGT-NTO Fastigheter AB (INFAB) som en konsekvens av en tidigare fastighetsstrategi. Huvudbyggnaden hyrs ut till en förskola, det finns även samlingslokal och ett par bostäder.

Nyförvärv maj 2024:

- Tollare folkhögskola, Stockholm (Nacka Tollare 1:296). Har ett underhållsbehov, men ska kunna gå runt framöver. Långsiktig finansiering hotas av vissa politiska partiers skepsis till folkbildning.

IOGT-NTO deläger ytterligare fyra fastigheter:

- Arboga Godtemplaren 5. 33 % ägs av förbundet och är det enda innehavet som är av kulturhistoriska skäl: det är Sveriges första ordenshus.
- Kalmar Laxöringen 27. 10 % ägs av förbundet genom INFAB.
- Uppsala Kungsängen 5:13 (Drabanten). 14 % ägs av förbundet genom INFAB.
- Växjö Elverket 1 (Vattentorget). 25 % ägs av förbundet genom INFAB.

Bortsett från ordenshuset i Arboga utvärderas IOGT-NTO:s fastighetsinnehav löpande på ekonomisk grund. Fastigheterna ska, kompenserat för eventuellt egenutnyttjande, över tid leverera ett ekonomiskt överskott som är proportionerlig till den risk IOGT-NTO tar i ägandet.

Utöver detta äger UNF (sedan 1955) en tomt i Jämtland, Åre Edsåsen 4:10. Den används inte i någon verksamhet och är inte förknippad med några intäkter eller väsentliga kostnader, den är också befriad från fastighetsskatt (taxeringsvärde 0 kr). Tomten har ett bokfört värde om 0 kr och trots propåer hos lokala mäklare finns ingen uppfattning om marknadsvärdet.

Kort om övriga fastigheter

Utöver de förbundsägda fastigheterna finns det fastigheter som inte ägs av förbunden, men som däremot indirekt kan sägas påverkas av förbunden, dels genom att förbunden ger kapital till dessa (i större och mindre omfattning), men det kan också handla om inflytande i relation till att utse deras styrelser. Mer om dessa längre ner i PMet.

Slutsatser avseende framtida innehav

Samtliga fastigheter förutom en finns idag inom IOGT-NTO, det är också den organisation som föreslås vara det framtida allmänförbundet, bland annat just på grund av fastigheterna. Det enda övriga fastighetsinnehavet som finns är UNFs tomt i Jämtland, Åre. Detta bör vara en okomplicerad överflytt eftersom fastigheten är nolltaxerad.

IOGT-NTO har god kännedom om lönsamheten för de fastigheter men äger och i dagsläget har man insett att Lovisagården i Västerås inte är lönsam och således ska säljas, övriga fastigheter finns det än så länge god ekonomi i, och beräkningar rörande fastigheten Tollare folkhögskola gör gällande att i IOGT-NTOs ägo bör fastigheten kunna gå runt ekonomiskt, men vi vet än så länge för lite om framtiden kopplat till politiska beslut.

Rekommendation från arbetsgruppen

- säkerställ att samtliga fastigheter har en rimlig avkastningsnivå. Börja med en modell för internhyra för att säkra att kostnaden för egenutnyttjandet blir explicit.
- att UNF fattar beslut om att ägarskapet över fastigheten i Åre övergår till IOGT-NTO
- att IOGT-NTO genomför försäljningen av Lovisagården

Framtida förvaltning

Arbetsgruppen finner att det är viktigt att det framtida förbundet fortsätter arbeta efter den fastighetsstrategi som IOGT-NTO beslutade om på kongressen 2023.

“ **Alla fastighetsinnehav**

Alla fastighetsinnehav inom IOGT-NTO behöver vara hållbara och lönsamma. Det måste finnas förutsättningar att förvalta och underhålla fastigheterna sett över längre tid och för det krävs uthålliga personella och finansiella resurser. Alla typer av subventioner bör undvikas men om de förekommer ska de vara transparenta. Om innehavet inte är lönsamt bör innehavet avvecklas på ett sunt sätt.

Det är inte försvarbart att behålla fastigheter och driva dessa utan överskott, t.ex. med bidrag från fonder bara för att de ska finnas kvar.

Våra fastigheter som används som samlingslokal ska vara attraktiva mötesplatser med relevant standard för ändamålet.

All verksamhet i IOGT-NTO:s lokaler ska vara förenlig med vår ideologi såsom den kommer till uttryck i stadgar och andra styrande dokument.

Särskilt om kommersiella innehav

De fastighetsinnehav som har ett kommersiellt syfte ska ge en god avkastning. Med det menas att avkastningen ligger i nivå med de avkastningskrav som gäller för jämförbara objekt utifrån typ av fastighet, läge, skick m.m.”

Förbundens roll i övriga fastighetsfrågor

Bakgrund

Som nämnts ovan finns det ett antal fastigheter som förbunden påverkar indirekt genom kapital eller inflytande. Några av de fastigheter som i dagsläget går att tydligt utläsa påverkan på listas nedan. Men sannolikt finns viss påverkan över många fastighetsinnehav ute i rörelsen genom exempelvis IOGT-NTO:s föreningslokalfond eller i form av bidrag till föreningar och kårer ute i landet.

Förbundskontrollerade fastigheter

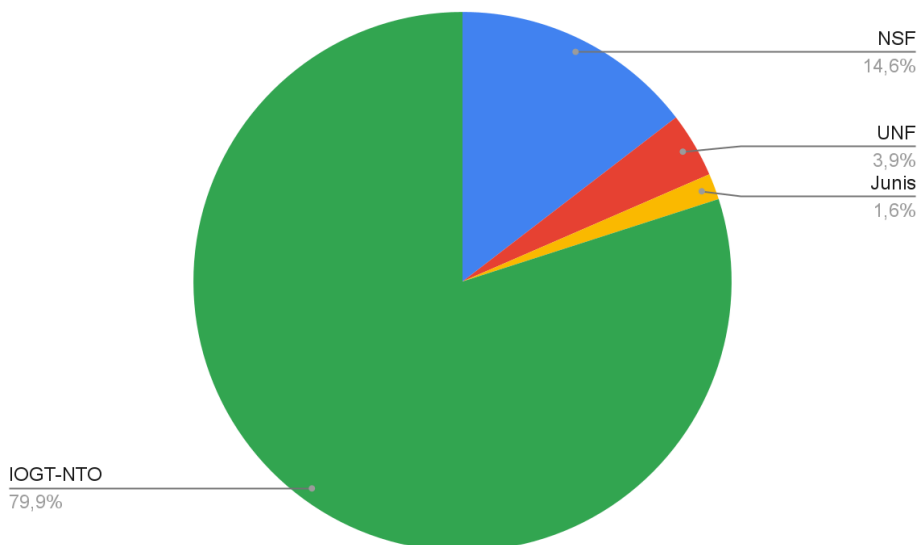
Inom rörelsen finns ytterligare ett antal fastigheter som kontrolleras helt eller delvis av förbunden:

- Kungshols kurs- och lägergård, Dalarna (Rättvik Backa 4:20). Ägs av Stiftelsen Kungshols kurs- och lägergård som kontrolleras av NSF. Går inte runt ekonomiskt utan subventioneras av NSF.
- Ransbergs herrgård, Värmland (Munkfors Ransäter 5:1). Ägs av Stiftelsen Ransbergs herrgård som kontrolleras av NSF. Går inte runt ekonomiskt utan subventioneras av NSF.
- Storvallens fjällstugor, Jämtland (Åre Lillevedalen 1:32, 1:38, 1:43, 1:58, 1:62, 1:80). Ägs av Stiftelsen NSF-scouternas fjällstugor som kontrolleras av NSF. Går inte runt ekonomiskt utan subventioneras av NSF.
- Tollare folkhögskola, Stockholm (Nacka Tollare 1:296). Ägs av IOGT-NTO:s folkhögskoleförbund Tollare som kontrolleras av IOGT-NTO-förbundet och IOGT-NTO-distrikten. Är i en process där fastigheten ska säljas till IOGT-NTO-förbundet men ska kunna gå runt ekonomiskt efter det. Långsiktig finansiering hotas av vissa politiska partiers skepsis till folkbildning.
- Wendelsbergs folkhögskola, Västra Götaland (Härryda Wendelsberg 1:43). Ägs av IOGT-NTO:s folkhögskoleförbund Wendelsberg som kontrolleras av IOGT-NTO-förbundet och IOGT-NTO-distrikten. Går runt ekonomiskt men långsiktig finansiering hotas av vissa politiska partiers skepsis till folkbildning.

Om styrgruppens förslag om att det är IOGT-NTOs organisationsnummer som fortsätter som allmänförbund är det NSF:s stiftelser som framöver behöver fatta beslut om hur styrelse ska utses när NSF i så fall inte längre är en organisation.

Samlingslokaler och andra fastigheter ute i landet

De allra flesta av rörelsens fastigheter ägs av lokala föreningar och kårer eller till dem kopplade byggnadsföreningar, och de allra flesta av dem är i sin tur medlem i Våra Gårdar. Hos Våra Gårdar finns det 307 IOGT-NTO-medlemskap, 56 NSF-medlemskap, 15 medlemskap för UNF respektive 6 för Junis.



I diagrammet ingår medlemskap hos Våra Gårdar, inklusive förbundsägda och förbundscontrollerade fastigheter. Det förekommer också fastigheter som ägs inom IOGT-NTO-rörelsen utan medlemskap i Våra Gårdar.

Utmaningar och risker

Arbetsgruppen kan notera att det finns ett antal utmaningar och risker kopplat till fastighetsinnehav ute i landet.

- Minskad efterfrågan - Många samlingslokaler och flera av de centrala anläggningarna har problem med beläggning/utnyttjande.
- Eftersatt underhåll - En hel del fastigheter börjar bli något till åren och även i de fall där man inte haft några problem med att sköta löpande reparationer finns det inte pengar avsatta till den sortens större underhållsarbeten som behöver göras med ganska många års mellanrum, till exempel att byta tak eller renovera våtrum.
- Färre resurser - Vi ser trender på flera håll som minskar det offentliga stödet till föreningslivet, vilket i förlängningen innebär att mindre pengar flödar vidare till våra fastigheter (minskat statsbidrag till studieförbunden kan till exempel innebära att NBV kan vara kontorshyresgäster i färre fastigheter).
- Regulatoriska krav - Byggnormer och dylikt blir allt mer komplicerade (i takt med standardkraven). Rent allmänt är det helt enkelt betydligt svårare för ideella krafter att utföra byggnadsarbeten idag än för 30-50 år sedan (vilket förstås har fler orsaker än byggnormer).
- Behov av lokaler - Många av rörelsens största och mest aktiva föreningar utgår ifrån ett väl omhändertaget och älskat föreningshus av något slag. Vi ser dock att många stora och aktiva föreningar i främst större städer saknar egen fastighet och i vissa fall inte ens har ett hyreskontrakt - särskilt är det här fråga om föreningar aktiva i utsatta områden.

Att tänka på framöver kopplat till fastighetsägande

En ny gemensam organisationsform innebär inga principiella förändringar i möjligheten att betala ut olika former av stöd och bidrag till fastighetsägande enheter inom rörelsen, både i form av driftsbidrag till specifika mottagare (som NSF:s stiftelser) och i form av sökbara medel (som IOGT-NTO:s föreningslokalfond).

Vi kommer nedan belysa ett antal ekonomiska frågor kring rörelsens fastighetsbestånd som har tillkommit under en tid där överskottet från Miljonlotteriet varit avsevärt högre än idag. Totalt har överskottet från Miljonlotteriet minskat med nästan 100 miljoner mellan år 2014 och 2023. Därför är det befogat att se över finansieringsprinciper för fastigheterna då tillgången på medel är mindre än tidigare.

Finansieringsprinciper

IOGT-NTO antog på kongressen 2019 en finansieringsstrategi. En av de bärande principerna i den är "Varje nivå finansierar sin egen verksamhet", beskrivet som följer:

Det innebär att vi på sikt inte har den mängd ekonomiska flöden från centralt håll till lokal och regional verksamhet som idag. En förutsättning är därmed att föreningar och distrikt utvecklar arbetssätt samt känner ägandeskap för sin egen finansiering. Istället för att fokusera vem som ska få vad av kakan ska diskussionen handla om hur vi kan baka kakan större tillsammans.

Den centrala nivån kan och bör även fortsatt fördela vissa fastighetsrelaterade resurser, till exempel genom administration av IOGT-NTO:s föreningslokalfond och deponerade medel. Men varje fastighetsägare måste ta ett större ansvar för den långsiktiga finansieringen av den egna fastighetens behov.

En del av det handlar om att konstatera att kostnaderna för en fastighet är mer än de löpande kostnaderna för drift och reparationer, det måste göras avsättningar för återkommande underhåll som till exempel målning, våtrumsrenovering eller takbyten. En annan del handlar om att bli bättre på att kräva att de som utnyttjar fastigheten faktiskt betalar åtminstone ett självkostnadspris för att göra det.

Dolda subventioner

Fördelning och prioritering av resurser inom organisationen måste vara tydlig och explicit, så att den demokratiska processen har möjlighet till reellt inflytande. Dolda subventioner innebär att delar av organisationen prioriteras på ett odemokratiskt sätt och är i förlängningen ett förstadium till ren korruption.

Ett exempel på dold subvention är fördelaktiga lån. Om en förening till exempel lånar en miljon i ett års tid med en ränta på säg 1 %, medan marknadsräntan för ett motsvarande lån hade varit säg 5 %, så innebär det i praktiken en subvention motsvarande skillnaden mellan marknadsräntan (5 % eller 50 000 kr) och den avtalade räntan (1 % eller 10 000 kr), alltså 4 % eller 40 000 kr. I resultaträkningen redovisas dock 10 000 kr som en intäkt under finansiella poster och ingenstans framgår att det egentligen är fråga om en subvention om 40 000 kr - den är dold.

Ett annat exempel på dold subvention är nedsatta hyror. Om en extern hyresgäst skulle kunna betala 10 000 kr och man istället hyr ut till en medlemsorganisation för 6 000 kr motsvarar det en subvention om 4 000 kr. Hyresrabatter är i sig inte fel - poängen med pengar och andra resurser är att använda dem till verksamhet som leder fram till våra mål - men det kan vara bra att vara tydlig med under vilka förutsättningar sådana rabatter ges och vad de kostar för fastighetsägaren.

Deponerade medel

Samtliga förbund inom IOGT-NTO-rörelsen har idag § 6:1 i stadgarna. Paragrafen reglerar föreningars och distrikts möjligheter att köpa och sälja fast egendom, och den viktigaste delen är att vid en försäljning så ska försäljningssumman deponeras hos förbundet och får endast användas (av föreningen) för inköp av fast egendom - om inte förbundsstyrelsen beslutar annat.

Poängen med regleringen, som är gammal, är att det inte ska vara möjligt att sälja ordenshuset och festa upp pengarna. Försäljning kräver också ett medgivande från förbundsstyrelsen, och detta är för att förhindra att rörelsens fastigheter säljs till underpris till organisationer utanför rörelsen. Våra

föregångare har byggt upp landets nyktra mötesplatser i snart 150 år och vi har ingen moralisk rätt att skänka bort det arvet till organisationer som skulle avskaffa alkoholförtäringförbudet som första åtgärd.

Per 2023-12-31 förvaltade IOGT-NTO cirka 34,6 miljoner kronor i deponerade medel åt distrikt och föreningar. På deponerade medel utgår en ränta om statslåneräntan den 30 november föregående år plus 0,35 %, för 2024 alltså totalt 2,97 %. Övriga förbund förvaltar inga deponerade medel.

Kunskapslyft

Under 2023 genomförde IOGT-NTO och Våra Gårdar tillsammans en enkät riktad till fastighetsägande IOGT-NTO-föreningar. 85 svar kom in motsvarande 52 % av de tillfrågade vilket får sägas vara en god svarsfrekvens. Enkäten visade bland annat att 66 % saknar underhållsplan, och där underhållsplan finns är den ofta gammal. 37 % saknar formella hyresavtal med alla eller vissa hyresgäster, och klausul om indexuppräkning - alltså att hyresvärden får inflationsjustera hyran utan närmare förhandling - saknas helt hos 60 % av respondenterna.

Här förefaller det finnas möjligheter till förbättrade ekonomiska förutsättningar, men kunskapen om underhållsplaner och hyresavtal måste spridas ut i landet. Den nya organisationen bör arbeta med frågan i samarbete med Våra Gårdar, som tar fram utbildningsmaterial i ämnena.

Externa bidrag

Av ansökningarna till IOGT-NTO:s föreningslokalfond framgår att det finns stor variation på i vilken utsträckning föreningar söker externa medel, alltså pengar utanför rörelsen. Även om det är en utmaning att stödet till ideell sektor begränsas så finns det medel att söka och särskilt för lokaler som uppfyller allmännyttigt ändamål och därmed nyttjas av fler än den ägande föreningen. Här finns bidrag att söka för såväl projekt som investeringar för ombyggnationer. Exempel på bidragsgivare är Boverket, Allmänna arvsfonden, länsstyrelserna, Naturvårdsverket, landsbygdsutvecklingsmedel, och lokala stiftelser och sparbanker.

Även här finns förutsättningar för den nya organisationen att arbeta med ett kunskapslyft, också det förslagsvis i samarbete med Våra Gårdar.

Anläggningscheckar

NSF har i snart 15 år haft ett system med "anläggningscheckar" som i korthet är ett system för att låta förbundet betala kårers besök hos anläggningarna Kungshol, Ransberg och Storvallen - alltså en kombination av bidrag till kårer och stöd till anläggningarna. Kostnaderna har varierat och för 2023 är det fråga om cirka 100 000 kr.

Rekommendationer för framtiden

- De stiftelser som idag låter NSF:s förbundsstyrelse utse sin styrelse behöver framöver fatta beslut om vilken instans som ska utse styrelsen i det fall NSF är ett av de juridiska

organisationsnummer som avvecklas. Det ligger på stiftelsens ansvar, inte den nya förbundsstrukturen.

- Koordinera med Våra Gårdar om rådgivning kring till exempel hyresavtal och underhållsplaner. Ställ krav på sådant för att få ytterligare stöd i form av bidrag från IOGT-NTO:s föreningslokalfond.
- Utred systemet med anläggningscheckar.
- Utred driftsbidrag och andra riktade subventioner.
- Utred IOGT-NTO:s föreningslokalfonds finansiering. I och med förändringarna av deponerade medel som sannolikt kommer så är insättningar därifrån mindre aktuellt. Överväg ett årligt anslag.
- Fortsätt det påbörjade arbetet med att tillsammans med de tre stiftelsestyrelserna hitta former för en hållbar finansiering med ökad självfinansieringsgrad.

Ordlista

- **Byggnad:** fast konstruktion med tak och väggar, hus
- **Fastighet:** markområde, med eller utan en eller flera byggnader, som utgör en rättslig enhet
- **Lokal:** byggnad eller större rum som används för visst ändamål
- **Samlingslokal:** lokal utformad för samlingar
- **Underhåll:** skötsel för att bevara något i gott skick

Referenser / vidare läsning

- IOGT-NTO:s finansieringsstrategi (antagen av kongressen 2019)
- IOGT-NTO:s fastighetsstrategi (antagen av förbundsstyrelsen 2023)
- IOGT-NTO:s fastighetsrapport (framtagen till kongressen 2023)
- [NSF:s redovisning av stiftelsernas nyckeltal](#) (framtagen till förbundsmötet 2023)
- [Utvärdering av stiftelsesatsningen för Ransbergs herrgård 2016-2021](#) (framlagt till förbundsmötet 2021)
- [FS förslag nr 2: Förbundets stöd till stiftelserna](#) (sida 16-20) (framlagt till förbundsmötet 2021)
- [FS förslag nr 9: Förbundets stöd till stiftelserna](#) (sida 76-77) (framlagt till förbundsmötet 2019)
- [FS förslag nr 7: Förbundets stöd till stiftelserna](#) (sida 28-29) (framlagt till förbundsmötet 2017)

IOGT-NTO:s dokument ovan kan rekvireras via e-post till info@iogt.se.